



Titel: 1x1 der Architektenhaftpflicht

Untertitel: Risikoaufnahme von Planungs-, Bauleitungs- und Sachverständigenrisiken

Auflage-Nr.: 3., überarbeitete Auflage

Autor & Layout: Marc Latza

Copyright: © 2018 Marc Latza

**ISBN: 978-3-9817662-9-5 Paperback
978-3-9819541-0-4 e-Book**

Verlag:



Schauen Sie sich auch gerne unsere **kostenlose App** an und informieren Sie sich so über unsere Veröffentlichungen, Autoren und Angebote.

Nach dem Motto „Aus der Praxis – für die Praxis“ bietet der Verlag als Download Risikoanalysebögen für Jahresverträge oder Objektdeckungen an.



Vorwort

Bei diesem Buch handelt es sich um ein Kompendium und somit liegt laut Wikipedia ein kurz gefasstes Lehrbuch bzw. Nachschlagewerk vor.

Dieses Werk ist für die alltägliche Anwendung im Innen- und Außendienst gedacht und soll übersichtlich zusammengestellte Informationen vorhalten.

Daher wurde bei der Erstellung bewusst auf umfangreiche Paragrafen, Gesetzestexte und Bedingungswerke verzichtet.

Erklärtes Ziel vom Autor: Eine Art Arbeitsunterlage zu verfassen, in der die Informationen aus der Praxis für die Praxis enthalten sind.

Dieses Buch hat einen rein informatorischen Zweck und kann daher nicht verbindlich zur Beurteilung von zu versichernden Risiken herangezogen werden

Horstmar im Januar 2019,

Marc Latza



Der Autor

Marc Latza

- geboren 1974
- seit 1994 als gelernter Versicherungskaufmann tätig
- Haftpflicht Underwriter (DVA)
- Technischer Underwriter (DVA)
- Versicherungsrisikomanager (IOFC)
- Fachbuchautor
- Dozent
- Akkreditierter Fachjournalist

Regelmäßig bietet der Autor zu diversen versicherungstechnischen Themen Seminare an.

Das Seminar zu diesem Buch wurde 2014 inhaltlich von der Architektenkammer NRW geprüft und als Fortbildungsveranstaltung für Architekten und Ingenieure anerkannt !

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrages, der Entnahme von Abbildungen, Tabellen oder Texten, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei auszugsweiser Verwertung, vorbehalten.

Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig.

Zu widerhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechts.



Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Grundlagenwissen

- Die Aufgabe einer Berufshaftpflichtversicherung _____ 18
- Leistungspflicht des Versicherers _____ 19
- Deckungssummen
- Mittelbare oder unmittelbare Schäden ? _____ 20
- Konstrukt der am Bau beteiligten Parteien _____ 21
- Der Architekt ist der Sachwalter des Bauherrn _____ 22

- Die anerkannten Regeln der Technik _____ 24
 - Experimentelles Bauen
 - Risikoreiches Bauen

- Die Rolle der Baubetriebe _____ 25
 - Bauträger
 - Generalunternehmer (Hauptunternehmer) _____ 26
 - Generalübernehmer (Totalunternehmer) _____ 27
 - Baubetreuer
 - Unterschied Baubetreuer ./.. Bauträger _____ 28
 - Unterschied Bauträger ./.. Bauunternehmen (GU / GÜ)

- Anspruchsgrundlagen _____ 29
 - Vertragshaftung
 - Ansprüche Dritter _____ 31
 - Gesamtschuldverhältnis
 - Grundsatz der Gleichrangigkeit _____ 32

- Was ist „unechte Gesamtschuld“ ? _____ 33
- Mögliche Gesamtschuldner _____ 34
- Ausgleichsanspruch nach § 426 I BGB _____ 35
- Voraussetzung der Gesamtschuldnerschaft
- Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung
- Ausschließlicher Planungsfehler _____ 36

- Gesamtschuld _____ 37
 - Handwerkliche Selbstverständlichkeiten
 - Schwierige und gefahrenträchtige Arbeiten _____ 38
 - Abgrenzung Sonderfachmann ./.. Architekt _____ 39

- Verkehrssicherungspflicht _____ 40
 - Verkehrssicherungspflicht und Gesamtschuldnerschaft
 - Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn

- Beispiele zur Verkehrssicherungspflicht _____ 41

Kapitel 1 Grundlagenwissen

- Die Bedeutung der sogenannten „Abnahme“ _____ 43
 - Die Abnahme eines mangelhaften Bauwerks _____ 46
 - Abgrenzung zu anderen Abnahme-Begriffen _____ 47
 - Allgemeine Voraussetzungen _____ 48
 - Unterschiedliche Arten einer Abnahme _____ 49
 - Vorbehalt bei der Abnahme _____ 50
 - Teilabnahme
 - Abnahme nach Kündigung

- Verjährung _____ 51
- Der Versicherungsfall / Das Verstoß-Prinzip _____ 54
- Hinweis zu Objektversicherungen _____ 56

- Deckungszeitraum _____ 57
 - Rückwärtsversicherung
 - Beendigung des Haftpflichtvertrages / Nachhaftung
 - Ruheversicherung / Titeldeckung _____ 58

- Individuelle Anpassung von Versicherungssummen und Bedingungswerken _____ 59
 - DIC / DIL
 - Reversed DIC
 - Exzedent _____ 60
 - Drop-down-Klausel / Step-down-Klausel

- Serienschaden _____ 61
- Auslandsschäden _____ 64

- ARGE-Klausel _____ 65
 - Los-ARGE
 - Quoten-ARGE
 - Planungsringe
 - Joint-Venture

- Sekundärhaftung _____ 67
- Kein Versicherungsschutz _____ 68
- Der Architekt kann zum Hersteller werden _____ 69

- Wenn der Architekt mal selbst baut _____ 70
 - Bauleistungsversicherung
 - Bauherrenhaftpflichtversicherung _____ 73

- Reform des Bauvertragsrechts _____ 74

Kapitel 2 Die AHB

- Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die
Haftpflichtversicherung (AHB) _____ **88**
- Gesetzliche Haftpflichtbestimmungen / Privatrecht _____ **90**
- Struktur _____ **92**

Kapitel 3 Die BBR

- Die Besonderen Bedingungen _____ **94**
- Versichertes Risiko _____ **95**
- Struktur _____ **97**
- Die Besonderen Bedingungen regeln noch mehr _____ **100**

- Beratung gemäß VOF, VOL und VOB _____ **102**
 - Exkurs: Kunst am Bau _____ **104**

- Boden- und Bohrarbeiten _____ **105**
- Honorarschutz

- Rechtsdienstleistung _____ **106**
 - Exkurs: Die Grenzen der Rechtsberatung durch den Architekten

- Rückwärtsversicherung _____ **109**
- Forschung und Entwicklung (F&E) _____ **110**
- Laborbetriebe / Prüfstellen

- Strahlenrisiko _____ **111**
 - Exkurs: Strahlenhaftpflicht

- Tätigkeitsschäden _____ **114**
 - Be- und Entladeschäden
 - Leitungsschäden
 - Sonstige Tätigkeitsschäden _____ **115**

- Nachhaftung _____ **116**

- Versicherungsfälle im Ausland _____ **117**

- USA, USA-Territorien und Kanada
 - Exkurs: Punitive oder exemplary damages

- Frankreich _____ **119**
 - Haftpflichtansprüche Dritter
 - Exkurs: Code Civil
 - Décennale
 - Exkurs: Zusammentreffen von Montageversicherung
und Décennale-Deckung _____ **127**

Kapitel 3 Die BBR

- Due Diligence / Technical Due Diligence _____ 128
- Umwelthaftpflicht-Basisversicherung _____ 132
 - Gegenstand der Versicherung
 - Versicherungsfall
 - Aufwendungen vor Eintritt des Versicherungsfalles _____ 133
 - Versicherungsfälle im Ausland
 - Kontaminierte Standorte
 - Nicht versicherte Ansprüche _____ 134
- Umweltschadensversicherung _____ 136
 - Gegenstand der Versicherung _____ 137
 - Grunddeckung mit Zusatzbaustein 1 _____ 138
 - USV-Zusatzbaustein 2 _____ 139
- Deckungseinschränkungen in den Besonderen Bedingungen _____ 141

Kapitel 4 Einzelne Berufsbilder

- Wer kann alles eine „Planungsdeckung“ erhalten ? _____ 144
- Berufsbilder detailliert betrachtet _____ 148
 - Beratender Ingenieur _____ 149
 - Innenarchitekten _____ 149
 - Garten- und Landschaftsarchitekten _____ 150
 - Prüfsingenieur für Baustatik _____ 151
 - Sachverständige und Gutachter _____ 152
 - Ingenieurbüros für Umwelttechnik _____ 155
 - Geologen, Ingenieure im Erd- und Grundbau _____ 157
 - Ingenieure im Maschinen- und Anlagenbau _____ 158
 - Exkurs: Ingenieurleistungen bei Biogasanlagen _____ 160
 - Master of Engineering _____ 161
 - Bachelor of Engineering _____ 162
 - Projektmanager, Projektsteuerer, Projektcontroller _____ 163
 - Techniker _____ 166
 - Tragwerksplaner _____ 167
 - Ingenieure für Schiffsbau _____ 168
 - SiGeKo _____ 169
- Was verbirgt sich hinter „Versorgungstechnik“ und „Haustechnik“ ? _____ 172

Teilgebiete / Aufteilung nach HOAI _____ 173

 1. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik (GWA)
 2. Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumlufttechnik (WBR)
 3. Elektrotechnik (ELT)
 4. Aufzug-, Förder- und Lagertechnik (AFL) _____ 174
 5. Küchen-, Wäscherei- und chemische Reinigungstechnik
 6. Medizin- und Labortechnik
- Mess-, Steuer- und Regelungstechnik _____ 175

Kapitel 5 Schadenbeispiele

1)	Versicherung	<u>179</u>
1.1)	Keine Berufshaftpflichtversicherung ? Geldbuße für Architekt	
1.2)	Kein Versicherungsschutz des Architekten bei gleichzeitiger Bauträgerei	
2)	Formalitäten / zu führende Unterlagen	<u>180</u>
2.1)	Architekt muss Bautagebuch führen	
2.2)	Haftung des Architekten für unrichtige Bautenstandsberichte	
2.3)	Prüfungspflichten des Architekten	
2.4)	Haftung des Architekten bei der Ausarbeitung von Vertragsklauseln	<u>181</u>
2.5)	Haftung des Architekten wegen fälschlicher Mangelbehauptung	
2.6)	Fehlerhafte Eigenleistung durch Bauherrn: Haftung durch Architekten ?	
2.7)	Entlastung des Architekten durch Belehrung des Bauherrn ?	<u>182</u>
3)	Verträge	<u>183</u>
3.1)	Haftungsbeschränkung bei Eigenleistung des Bauherrn ?	
4)	Bauleitung / Bauaufsicht	<u>184</u>
4.1)	Haftung bei Bauaufsichtspflichtverletzung	
4.2)	Verstärkte Bauüberwachung durch Architekten bei Abdichtungsarbeiten	
4.3)	Überwachungspflicht bei Sanierungsarbeiten an einem Altbau	
4.4)	Kontrollpflichten und Informationspflichten	
4.5)	Was schuldet ein Architekt bei der Bauüberwachung ?	<u>185</u>
4.6)	Überwachungstätigkeit des Architekten	
5)	Architekt trifft auf Sonderfachmann	<u>186</u>
5.1)	Sanierung eines Objekts nach den Vorgaben eines Sachverständigengutachtens	
5.2)	Haftung des Architekten bei Fehlern des Sonderfachmanns ?	
5.3)	Architekt haftet auch für fehlerhafte Statik	<u>187</u>
5.4)	Hinweis auf drohende Verjährung muss erfolgen	
6)	Allgemeine Punkte	<u>188</u>
6.1)	Beachtung privater Rechte von Dritten durch den Architekten	
6.2)	Verjährungsfrist gegen Architekten beginnt ab Einzug	
6.3)	Leistungsphase 9 und Verjährungsbeginn	<u>189</u>
6.4)	Vereinbarung der Bezugfertigkeit	<u>190</u>

Kapitel 5 Schadenbeispiele

7)	Nässeschäden	<u>191</u>
7.1)	Berücksichtigung der Gebäudeabdichtung in der Genehmigungsplanung	
7.2)	Grundwasser erfordert besondere Aufmerksamkeit des Architekten	<u>192</u>
7.3)	Architekt muss Grundwasserstand sorgfältig ermitteln	
7.4)	Umfang der Planung zur Abdichtung gegen drückendes Wasser	<u>193</u>
7.5)	Architekt haftet für nicht DIN-gerecht hergestellte Bodenplatte auch ohne Feuchtigkeitseintritt	
7.6)	Nach Haus-Umbau Boden feucht	<u>194</u>
7.7)	Schlechte Abdichtung - Architekt haftet	<u>195</u>
7.8)	Bauherr muss sich das Verschulden des Architekten zurechnen lassen	
8)	Kosten	<u>196</u>
8.1)	Architekt schuldet Bauherrn eine zutreffende Beratung über die voraussichtlichen Baukosten	
8.2)	Schadensersatzpflicht des Architekten bei fehlender Kostenermittlung/-verfolgung	<u>197</u>
8.3)	Baukostenüberschreitung	
8.4)	Architekt muss auf wirtschaftliche Risiken hinweisen	
8.5)	Wann liegt eine Baukostengarantie eines Architekten vor ?	<u>198</u>
8.6)	Hat ein Architekt die Pflicht zur kostengünstigsten Planung ?	
8.7)	Muss ein Architekt so kostengünstig wie möglich bauen ?	
8.8)	Architektenhaftung für Bausummenüberschreitung ?	<u>199</u>
8.9)	Keine Toleranz bei Vereinbarung einer Baukostenobergrenze	
8.10)	Architekt haftet bei fehlerhafter Auftragsvergabe	<u>200</u>
8.11)	Haftung des Architekten bei ehrenamtlicher Tätigkeit	<u>201</u>
8.12)	Volle Haftung auch bei geringem Honorar	<u>202</u>

Kapitel 6 HOAI

- Bedeutung der HOAI _____ 204
- HOAI Leistungsphasen _____ 205
 1. Grundlagenermittlung _____ 207
 2. Vorplanung
 3. Entwurfsplanung _____ 208
 4. Genehmigungsplanung
 5. Ausführungsplanung, Werkplanung
 6. Vorbereitung der Vergabe _____ 209
 7. Mitwirkung bei der Vergabe
 8. Objektüberwachung
 9. Objektbetreuung und Dokumentation _____ 210
- Besondere Auslegung der HOAI _____ 211
- Hinweis zu Inbetrieb- / Außerbetriebnahme _____ 212
- Nach welcher HOAI soll abgerechnet werden ? _____ 213
- Leidiges Thema „Baukostenüberschreitung“
- Bauvorlageberechtigung _____ 216

Kapitel 7 VOB, VOL, VOF

- Vergaberecht _____ 218
 - Einfluss des Europarechts _____ 219
 - Grundzüge des deutschen Vergaberechts _____ 222
 - EU-Schwellenwerte
 - Vergaberecht für Vergaben ab Erreichen der Schwellenwerte
 - Exkurs: Das “Government Procurement Agreement“ _____ 223
- VOB _____ 224
 - Exkurs: Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA)
 - VOB/A _____ 225
 - VOB/B
 - Konflikt VOB/A – VOB/B _____ 226
 - Grenzen und Defizite der VOB/B _____ 227
 - VOB/C _____ 228
- VOF _____ 229
 - Exkurs: Die RBBau
- VOL _____ 230
 - VOL/A _____ 231
 - VOL/B
 - Rechtsschutz _____ 232
- Zusammenspiel HOAI, VOB, VOF, VOL _____ 233
- Europäische Union / Schwellenwerte-Regelung _____ 234

Kapitel 8 Risikoaufnahme

• Jahresverträge	236
○ Allgemeine Angaben	237
○ Qualifikation der Büroinhaber / Geschäftsinhaber / -teilhaber	
○ Angaben zum Unternehmen	238
○ Sind Umwelthanlagen vorhanden ?	
○ Auftraggeber	239
○ Auslandsschäden	
○ Tätigkeitsschwerpunkte	
○ Betriebsbeschreibung	240
○ Serienplanung	241
○ Laborrisiken	
○ Entwicklungs- / Experimentierisiko	
○ Umweltrelevante Leistungen	242
• Objektverträge	243
○ Objektangaben	244
○ Objektleistungen	246

Anlage:

• Das Thema „Berufshaftpflichtversicherung“ aus Sicht der Architektenkammer NRW	
1. Inhalt und Umfang der Versicherung	248
2. Angestellt tätige Mitglieder	250
3. Freie Mitarbeiter	251
4. Gesellschaften	
5. Umweltschadensversicherung	
6. Rechtsberatung / Rechtsdienstleistung	252
7. Baukosten und Versicherungsschutz	
8. Überprüfung der Berufshaftpflichtversicherung	253
• Literaturverzeichnis	255